# **Traumhaftes Einfamilienhaus in Top-Lage | Erstbezug!!**



Objektnummer: 7398/11791
Eine Immobilie von Hösch Immobilien GmbH

### Zahlen, Daten, Fakten

Art:
Land:
PLZ/Ort:
Baujahr:
Zustand:

Zustand:ErstbezugAlter:NeubauNutzfläche:92,87 m²Zimmer:3Bäder:1

 Bäder:
 1

 WC:
 2

 Balkone:
 1

 Terrassen:
 2

 Stellplätze:
 1

Heizwärmebedarf: B 33,85 kWh / m<sup>2</sup> \* a

Wohnung

Österreich 1190 Wien

849.000,00 €

2024

Gesamtenergieeffizienzfaktor: C 1,34

Kaufpreis:

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## **Ihr Ansprechpartner**



**David-Gabriel Hösch** 

Hösch Immobilien GmbH Tuchlauben 7A 1010 Wien















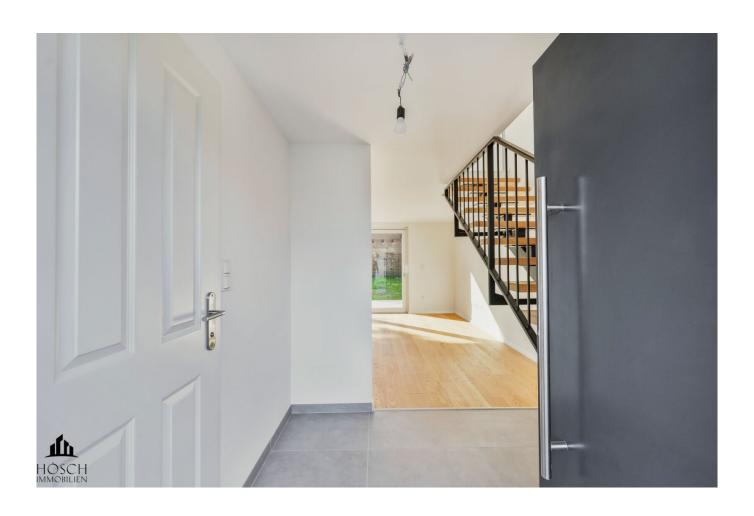












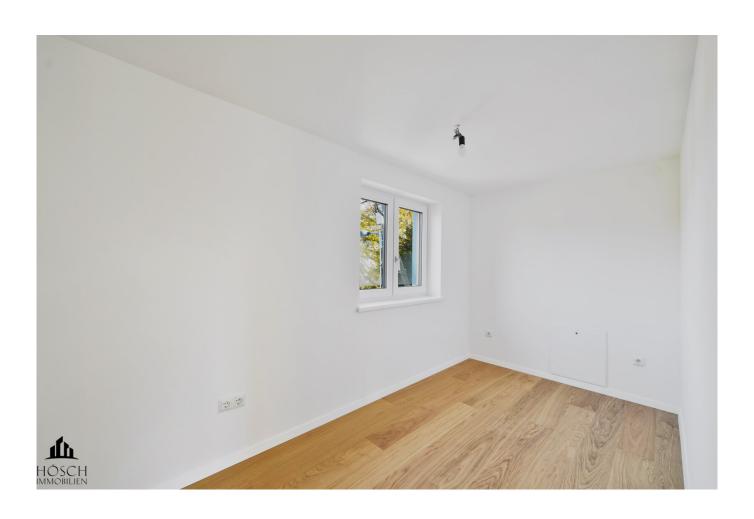












































### **Objektbeschreibung**

Dieses moderne Einfamilienhaus mit durchdachter Raumaufteilung, klaren Linien und **großzügigen Fensterfronten**, ist ein absoluter Blickfang!

Es befindet sich im wunderschönen Kleingartenverein Hackenberg (**Eigengrund!!**) - zwischen Neustift am Walde und Sievering.

Das Haus erstreckt sich über zwei Etagen und bietet auf insgesamt **ca. 64,71 m² Wohnfläche** ausreichend Platz für eine Familie.

Im **Erdgeschoss** befinden sich der Eingangsbereich, ein Gäste-WC sowie ein großzügiger Wohn- und Essbereich mit offener Küche.

Im **Obergeschoss** erwartet Sie das Badezimmer mit Dusche und WC, sowie **zwei** weitere schöne und helle **Zimmer** (ca. 13,35 und 8,24 m²).

Die **hochwertige Ausstattung** des Hauses lässt keine Wünsche offen. Die Böden sind mit zeitlos eleganten Fliesen und wunderschönem Parkett versehen.

Die Heizung erfolgt mittels Luftwärmepumpe; die Fußbodenheizung sorgt für eine angenehme Wärme.

### Die FREIFLÄCHEN sind das absolute Highlight!

Den wunderschönen Garten inkl. Terrasse ergänzt ein Balkon im OG sowie die ca. 35,56 m² große Dachterrasse mit einem umwerfenden 360-Grad-Blick über Wien!

#### LAGE:

Der wunderschöne 19. Wiener Gemeindebezirk ist bekannt für seine **exklusive naturnahe Lage**. Döbling erstreckt sich im Nordwesten Wiens und verbindet das städtische Leben mit einer **idyllischen Umgebung**. Die Nähe zu den berühmten **Wiener Weinbergen** und zum **Wienerwald** schafft eine einzigartige Kombination aus Stadt- und Naturleben.

Döbling bietet zahlreiche Parks und Grünflächen, darunter den Türkenschanzpark und die Setagayapark-Anlage, die zu erholsamen Spaziergängen einladen. Besonders beliebt ist auch der **Kahlenberg** mit seinen Wanderwegen und Aussichtspunkten, die einen einmaligen Blick über Wien bieten.

Trotz der grünen, fast ländlichen Lage, ist eine **gute öffentliche**Verkehrsanbindung gegeben: Eine Haltestelle der **Buslinie 39A** befindet sich in unmittelbarer Nähe.

Diese fährt bis zum Bahnhof Heiligenstadt (U4).

Zudem gibt es zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, exklusive Boutiquen und ausgezeichnete Restaurants und Buschenschanken in der Umgebung, die für den täglichen Komfort sorgen.

Kaufpreis: € 849.000,--

Erfolgshonorar: 3% vom Kaufpreis zzgl. 20% USt.

Als Vertragserrichterin und Treuhänderin wird die Aigner Rechtsanwalts GmbH, Riemergasse 9, 1010 Wien, bestellt. Das Honorar der Treuhänderin für die Errichtung des Kaufvertrages und die treuhändige Abwicklung und Einverleibung des Eigentumsrechtes beträgt 1,5 % des Gesamtkaufpreises zzgl. 20 % USt und Barauslagen.

Für Rückfragen bzw. bei Interesse an einem Besichtigungstermin, steht Ihnen Frau **Cheyenne Dalsasso** gerne unter der Rufnummer **+43** 676 467 77 39 zur Verfügung.

Es wird darauf hingewiesen, dass die ersten Fotos, die eine Einrichtung aufweisen, virtuell gestaged sind. Die Wohnung ist **nicht** wie hier ersichtlich **möbliert**; die Einrichtung dient als Beispiel, um ein Gefühl dafür zu erlangen, wie man die Räume gestalten könnte.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

#### Infrastruktur / Entfernungen

#### Gesundheit

Arzt <500m Apotheke <1.500m Klinik <2.500m Krankenhaus <2.500m

#### Kinder & Schulen

Schule <1.000m Kindergarten <1.000m Universität <2.000m Höhere Schule <2.000m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m Bäckerei <1.000m Einkaufszentrum <3.500m

#### Sonstige

Geldautomat <1.000m Bank <1.000m Post <1.500m Polizei <1.500m

#### Verkehr

Bus <500m Straßenbahn <1.500m U-Bahn <3.000m Bahnhof <2.000m Autobahnanschluss <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap